



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 970 895 728
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 779 898	1 678 472
Sum inntekter		1 779 898	1 678 472
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 430 024	1 060 945
Sum kostnader		3 430 024	1 060 945
Driftsresultat		-1 650 127	617 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 058	22 864
Sum finansinntekter		21 058	22 864
Annen finanskostnad		67 433	68 498
Sum finanskostnader		67 433	68 498
Netto finans		-46 375	-45 634
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 696 502	571 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 696 502	571 892
Årsresultat		-1 696 502	571 892
Totalresultat		-1 696 502	571 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 696 502	571 892
Sum overføringer og disponeringer		-1 696 502	571 892



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 596 926	16 596 926
Sum varige driftsmidler		16 596 926	16 596 926
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 596 926	16 596 926
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		60 257	100 780
Sum fordringer		60 257	100 780
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 543 509	433 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 543 509	433 046
Sum omløpsmidler		2 603 766	533 826
SUM EIENDELER		19 200 692	17 130 752

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 836 698	8 533 200
Sum opptjent egenkapital		6 836 698	8 533 200
Sum egenkapital		6 839 198	8 535 700
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 050 838	3 285 643
Øvrig langsiktig gjeld		5 112 500	5 112 500
Sum annen langsiktig gjeld		11 163 338	8 398 143
Sum langsiktig gjeld		11 163 338	8 398 143
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 593	130 464
Leverandørgjeld		1 044 635	53 975
Annen kortsiktig gjeld		34 927	12 470
Sum kortsiktig gjeld		1 198 155	196 909
Sum gjeld		12 361 493	8 595 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 200 692	17 130 752



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266330

Enheten

Organisasjonsnummer: 970 895 728
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 970 895 728
GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 779 898	1 678 472
Sum inntekter		1 779 898	1 678 472
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 430 024	1 060 945
Sum kostnader		3 430 024	1 060 945
Driftsresultat		-1 650 127	617 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 058	22 864
Sum finansinntekter		21 058	22 864
Annen finanskostnad		67 433	68 498
Sum finanskostnader		67 433	68 498
Netto finans		-46 375	-45 634
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 696 502	571 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 696 502	571 892
Årsresultat		-1 696 502	571 892
Totalresultat		-1 696 502	571 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 696 502	571 892
Sum overføringer og disponeringer		-1 696 502	571 892



Annen egenkapital	6 836 698	8 533 200
Sum opptjent egenkapital	6 836 698	8 533 200
Sum egenkapital	6 839 198	8 535 700
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 050 838	3 285 643
Øvrig langsiktig gjeld	5 112 500	5 112 500
Sum annen langsiktig gjeld	11 163 338	8 398 143
Sum langsiktig gjeld	11 163 338	8 398 143
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	118 593	130 464
Leverandørgjeld	1 044 635	53 975
Annen kortsiktig gjeld	34 927	12 470
Sum kortsiktig gjeld	1 198 155	196 909
Sum gjeld	12 361 493	8 595 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 200 692	17 130 752



Organisasjonsnr: 970 895 728
GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

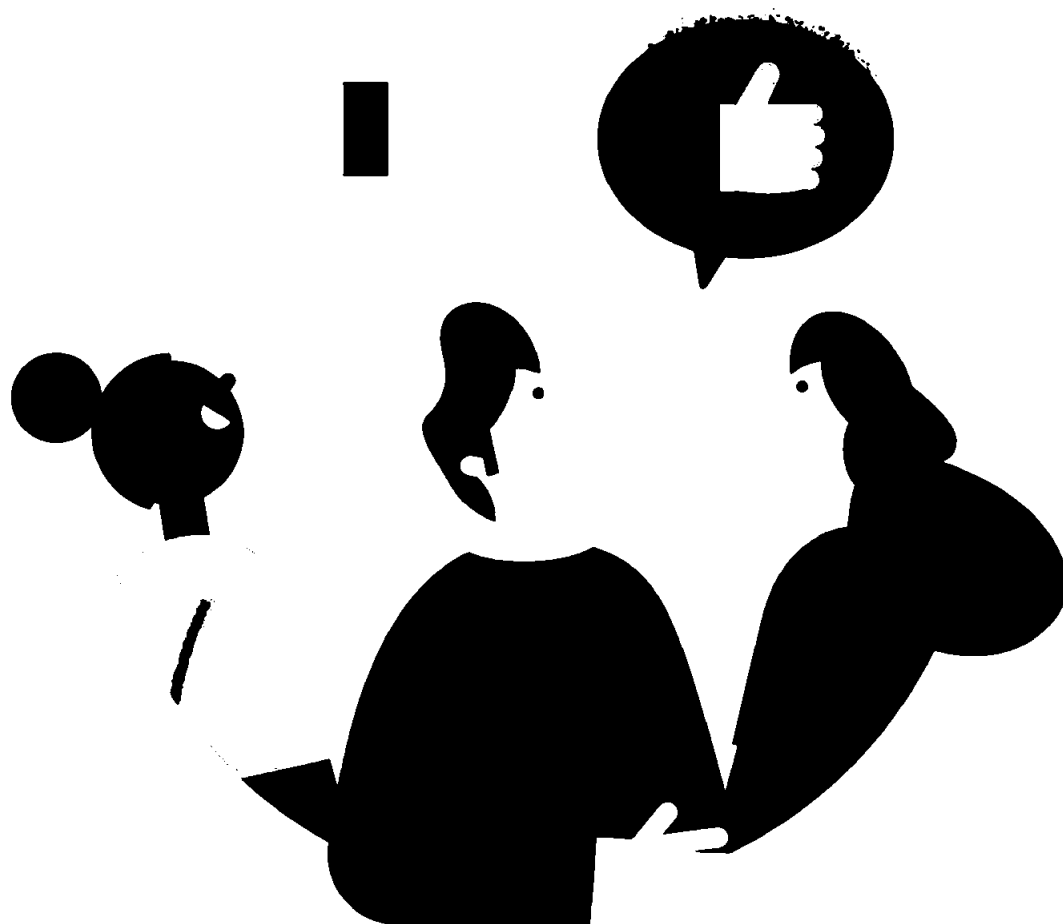
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5283 Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11





Til andelseierne i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11

Velkommen til generalforsamling, mandag 2. mai 2022 kl.1800 i bakgården.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11
avholdes mandag 2. mai 2022 kl.1800 i bakgården**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra styret: Styret vil innhente priser og prosjektere oppussing av samtlige bad i borettslaget. Det er mange i borettslaget som har ønsker om å pusse opp bad, noen bad er i dårlig forfatning og vi vet at soilrør må byttes ut. Styret ønsker å ha prosjektering og finansiering klart til 2023-24. Styret ønsker beboernes tilslutning til innhenting av priser og prosjektering.
Forslag til vedtak: Styret går i gang med innhenting av pris og prosjektering av samtlige bad, med unntak av bad i nr 9 som ble renoverert i 2021 (to bad)
- B) Fra styret: Samtlige vinduer i de tre loftsleilighetene skal byttes ut. Styret ønsker beboernes tilslutning til å ta opp lån til dette, ca kr 700000.
Forslag til vedtak: Loftsvinduer byttes ut i alle tre loftsleiligheter. Dette finansieres med et lån pålydende kr 700000.

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wenche Natasja Savalov	Helgesens Gate 9	2021-2023
Styremedlem	Mari Sellevoll Roberts	Helgesens Gate 7	2020-2022
Styremedlem	Nina Svenne	Helgesens Gate 9	2021-2023
Varamedlem	Sigbjørn Bjunes	Helgesens Gate 9	2021-2022
Varamedlem	Laura Johanne Sæther	Helgesens Gate 9	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 970895728, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:



Helgesens Gate 7-9-11

Gårdsnummer:228, bruksnummer:70 / 72 / 74

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter.

Det har vært arrangert 2 dugnader.

I løpet av dette året har fasader blitt pusset opp på alle tre gårdene. Det er ny belysning i alle tre portrom og utenfor alle porter og utgangsdører. Det er satt inn nye utgangsdører. Strømtilførsel til alle callinganlegg er renovert. Noen jordfeil som er oppdaget under dette arbeidet er utbedret. Det er montert magnetlås i port nr 7.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 621 343.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak leieinntekter fra Staples AS og Telenor Norge AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 430 024.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lånefinansiert oppussing av fasadene. Det ble tatt opp kr 3.5 mill i lån for renovering av fasader og for refinansiering av balkonglån. Dette ble vedtatt på forrige generalforsamling.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 696 502 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 158 555 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er et underskudd på kr 1 537 947.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 405 611 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av vinduer i loftsleilighetene. Se også sak til avstemming.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 88 925. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11.

Lån

Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11 har lån i OBOS-banken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 og 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 og 11s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 og 11

kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 7. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		336 917	316 112	336 917	1 405 610
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 696 502	571 892	671 250	-44 287
Tillegg for nye langsiktige lån	14	3 760 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-836 250	-551 087	-565 000	-608 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-158 555	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 068 693	20 805	106 250	-652 287
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 405 611	336 917	443 167	753 323
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 603 766	533 826		
Kortsiktig gjeld		-1 198 155	-196 909		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 405 611	336 917		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		508 637	531 144	523 848	472 284
Innkrevde felleskostnader	2	994 100	989 626	993 152	1 083 716
Andre inntekter	3	118 606	157 702	33 000	43 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 621 343	1 678 472	1 550 000	1 599 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-7 050	-7 050
Styrehonorar		0	0	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	4	-4 875	-4 469	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-80 075	-77 858	-82 000	-83 000
Konsulenthonorar	5	-3 498	-630	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-2 663 676	-383 806	-150 000	-622 000
Forsikringer		-225 374	-199 964	-213 000	-315 737
Kommunale avgifter	7	-149 881	-143 357	-94 200	-155 000
Energi/fyring		-112 580	-57 364	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 997	-123 792	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	8	-64 068	-69 706	-67 000	-57 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 430 024	-1 060 945	-880 750	-1 533 287
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 808 682	617 526	669 250	65 713
Innbetalt andel fellesgjeld		158 555	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 650 127	617 526	669 250	65 713
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	21 058	22 864	2 000	0
Finanskostnader	10	-67 433	-68 498	0	-110 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 375	-45 634	2 000	-110 000
ÅRSRESULTAT		-1 696 502	571 892	671 250	-44 287
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	571 892		
Fra annen egenkapital		-1 696 502	0		



12

Grunerl Brf Helgesensgt 7-9-11

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	14 821 926	14 821 926
Tomt		1 775 000	1 775 000
SUM ANLEGGSMIDLER		16 596 926	16 596 926
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 232
Forskuddsbetalte kostnader		59 328	58 163
Andre kortsiktige fordringer	12	929	38 385
Driftskonto OBOS-banken		2 448 674	308 435
Sparekonto OBOS-banken		94 834	124 611
SUM OMLØPSMIDLER		2 603 766	533 826
SUM EIENDELER		19 200 692	17 130 752
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Annen egenkapital	13	6 836 698	8 533 200
SUM EGENKAPITAL		6 839 198	8 535 700
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 050 838	3 285 643
Borettsinnskudd		5 112 500	5 112 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 163 338	8 398 143
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 016	7 055
Leverandørgjeld		1 044 635	53 975
Påløpte renter		3 362	4 779
Påløpte avdrag		115 231	125 685
Annen kortsiktig gjeld	15	15 911	5 415
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 198 155	196 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 200 692	17 130 752
Pantstillelse	16	21 642 500	18 142 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022

Styret i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 Og 11

Wenche Natasja Savalov/s/

Mari Sellevoll Roberts/s/

Nina Svenne/S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	894 384
Balkonger	94 464
Kapitalkostnader på IN-lån 2	70 113
Eiendomsskatt	5 252
Kapitalkostnader på IN-lån	438 411
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	127
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-14
Overført til kapitalkostnader	-508 637
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	994 100

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Staples AS, leie	65 105
Telenor Norge AS, antenneleie	53 501
SUM ANDRE INNTEKTER	118 606

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 498
SUM KONSULENTHONORAR	-3 498

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Fasaderehabilitering, Oslo Malermester Forretning AS	-2 205 664
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 205 664
Drift/vedlikehold bygninger	-99 612
Drift/vedlikehold VVS	-227 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 979
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 663 676

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 256
Vann- og avløpsavgift	-88 387
Feieavgift	-5 344
Renovasjonsavgift	-50 894
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-149 881

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Søppeltaxi	-9 351
Lyspærer	-804
Renhold ved firmaer	-33 169
Andre fremmede tjenester	-13 760
Trykksaker	-1 591
Andre kontorkostnader	-1 379
Porto	-1 331
Bankgebyr	-2 683
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 068

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	223
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 781
SUM FINANSINNTEKTER	21 058

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken lån 1	-10 874
Renter på lån i Husbanken lån 2	-3 836
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt lån 1	-24 998
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt lån 2	-13 000
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 1	-4 388
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 2	-10 337
SUM FINANSKOSTNADER	-67 433

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 1994	13 020 000
Tilgang 2009, 4 franske balkonger	1 801 926
SUM BYGNINGER	14 821 926

Tomten er kjøpt. Gnr. 228/bnr.70 M.flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	929
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	929

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 516 406
Egenkapital fra IN tidligere år	1 898 335
Egenkapital fra IN 2021	158 555
Reduksjon EK fra IN	-1 736 598
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 836 698

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2008	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	583 953
Nedbetalt i år	61 115
	-1 154 932

OBOS Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
Nedbetalt i år	21 208
	-3 478 792

Husbanken, IN-lån 1

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Renter 31.12.21: 0,72 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 1994	-9 680 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 480 396
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	427 664
Nedbetalt tidligere, IN	1 653 485
Nedbetalt i år, IN	109 019
	-1 009 436

Husbanken, IN-lån 2



Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Renter 31.12.21: 0,72 %, løpetid 25 år

Opprinnelig 2003	-1 550 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	781 673
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	66 263
Nedbetalt tidligere, IN	244 850
Nedbetalt i år, IN	49 536
	-407 678
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-6 050 838

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -15 911

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -15 911

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 112 500
Pantelån	6 050 838
Påløpte avdrag	115 231
Beregnete IN-forpliktelser	320 291
TOTALT	11 598 860

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 821 926
Tomt	1 775 000
TOTALT	16 596 926



Innkomne forslag

- A)** Fra styret: Styret vil innhente priser og prosjektere oppussing av samtlige bad i borettslaget. Det er mange i borettslaget som har ønsker om å pusse opp bad, noen bad er i dårlig forfatning og vi vet at soilrør må byttes ut. Styret ønsker å ha prosjektering og finansiering klart til 2023-24. Styret ønsker beboernes tilslutning til innhenting av priser og prosjektering.

- B)** Fra styret: Samtlige vinduer i de tre loftsleilighetene skal byttes ut. Styret ønsker beboernes tilslutning til å ta opp lån til dette, ca kr 700 000.



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester og gartnertjenester utføres på dugnad.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56585931. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering		
2022	Montert magnetisk lås på port nr 7	
2022	Nye lamper i portrom og over porter og utg dører	
2022	Nye utgangsdører til oppganger	
2022	Renovering av fasader og portrom	
2021	Anleggsgartner har stelt hagen	
2021	Soilrør i nr. 9 venstre side er utbedret	
2021	To bad i nr. 9 er renovert (forsikrings sak)	
2021	Takterrasse i nr. 11 er fullstendig renovert (membran, sluk fliser).	
2021	Utbedret fasade i festepunkter til balkong, samt blikk over fug på balkonger i 4. etg. i nr. 11.	
2020	Foring (strømpe) i avløpsrør	Påbud fra Oslo kommune
2019	Renovert takterrasse nr. 9 og 11	Åpnet sluk (tett pga feil fugemasse) og nye fliser
2019	Rehabilitering takterrasse nr. 7	Ny membran og fliser
2012	Oppussing av oppganger	
2010	Maling av vinduer	
2008 - 2009	Rehabilitering av balkonger	Bygget balkonger for andelene det var aktuelt for. Kostander ved lån knyttet til hver enkelts andel.
2002	Baderom ferdig renovert	Baderom og fellesarealene er ferdig oppusset.
2002	Utbedring av porter	Hengsler/innfesting av porter utbedret. Nye Låskasser og ny belysning i portrommene.
1999	Opparbeidet og ferdigstilt bakgård.	
1994 - 1994	Totalrenovasjon/omgjøring til borettslag	



5283 Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.